

finke Thüringen GmbH & Co. KG

Vor dem Dorfe 1
99189 Elxleben

Telefon 036201 670
Telefax 036201 67492
E-Mail info@finke-thueringen.de

finke Thüringen GmbH & Co. KG

Stadtrodaer Straße 103-105
07747 Jena-Lobeda

Telefon 03641 2340
Telefax 03641 234390
E-Mail info@finke-thueringen.de

finke Thüringen GmbH & Co. KG

Logistik-Zentrum
Vor dem Steinberg 1
99189 Elxleben

Telefon 036201 670
Telefax 036201 67-495
E-Mail info@finke-thueringen.de

finke
DAS ERLEBNIS-EINRICHTEN

**Geplantes Erweiterungsvorhaben der
Unternehmensgruppe Finke, Paderborn,
in 07747 Jena, Stadtrodaer Straße 103-105**

**Projektangaben zur
landesplanerischen Abstimmung**

Übersicht

	Seite
1. Einleitung und Vorbemerkungen	4
2. Begründung des Vorhabens	4
2.1. Steigerung der Attraktivität des Oberzentrums Jena als Einkaufsstadt mit hoher Lebensqualität	5
2.2. Bindung von Kaufkraft in den Bereichen „Wohnen und Einrichten“ am Standort Jena	6
2.3. Jena als Marktgebiet ist nachhaltig attraktiv	6
2.4. Erhöhter Wettbewerbsdruck durch Porta Einrichtungshaus in Jena	7
2.5. Zukunftssicherung der Finke Thüringen GmbH & Co. KG durch Nutzung von Umsatzsteigerungs- und Kostensenkungspotentialen	7
2.6. Lage des Standortes und Kaufoption über die Immobilie „Lobe Center“ von der H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 9 GmbH & Co. KG	8
3. Projektträger und Betreiber	8
4. Sortimentsstruktur im aktuellen Bestand bei Finke in Jena	9
5. Sortimentsstruktur des neu geplanten Finke Centers in Jena - aufgliedert nach Vertriebslinien und Mieter Media Markt	12
6. Größenordnungen des Erweiterungsvorhabens	14
6.1. Grundstücksflächen	14
6.2. Geschossflächen	14
6.3. Verkaufsflächen des Erweiterungsvorhabens unter Würdigung der aktuellen Verkaufsflächen von Finke und Media Markt	14
6.4. Einzugsgebiet	16
6.5. Anzahl der Beschäftigten	16
6.6. Erschließungssituation	16
6.7. Anzahl der Stellplätze	16

6.8. Grundbesitzverhältnisse	17
6.9. Umsatzerwartungen	17
6.10. Auswirkungen auf die Umwelt	18
7. Anlagen	19
7.1. Lageplan/Geschosspläne/Geschossflächen/Ansichten/Schnitte	19 ff
7.2. Baukennzahlen	23
8. Tabellenverzeichnis	
8.1. Tabelle 1: Aktuelle Verkaufsflächenverhältnisse am Standort Finke in Jena	10
8.2. Tabelle 2: Aktuelle Verkaufsflächen am Standort Finke in Jena aufgeteilt nach innenstadtrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Verkaufsflächen	11
8.3. Tabelle 3: Geplante Verkaufsflächen im künftigen Finke Center in Jena inklusive der aktuellen Verkaufsflächen von Media Markt	13
8.4. Tabelle 4: Im Rahmen eines Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchende Verkaufsflächen unter Würdigung der bestandsgeschützten, aktuell betriebenen Verkaufsflächen	15

1. Einleitung und Vorbemerkungen

Die Unternehmensgruppe Finke aus Paderborn betreibt bundesweit sechs Einrichtungshäuser der Marke „Finke“, vgl. www.finke.de, sechs „Preis-Rebell-Discounter“, vgl. www.preisrebell.de, ein Einrichtungshaus der Marke „Carré“, vgl. www.carre.de, sowie einen XARA Küchenfachmarkt, vgl. www.xara-kuechen.de.

Aktuell werden ca. 1.800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Der Jahresumsatz in 2015 lag bei mehr als 300 Mio. €.

Im Freistaat Thüringen ist Finke schon länger als 20 Jahre an den Standorten Elxleben/Erfurt und Jena mit jeweils einem Finke Einrichtungshaus sowie in Erfurt mit einem Preis-Rebell-Discounter tätig.

Die beiden Einrichtungshäuser Finke in Elxleben/Erfurt und in Jena werden betrieben von der Finke Thüringen GmbH & Co. KG mit dem Sitz in 99189 Elxleben, Vor dem Dorfe 1. Der Discounter Preis Rebell wird von der PREIS REBELL – Ihr Wohnkaufhaus GmbH & Co. KG, 33104 Paderborn, Paderborner Straße 97, bewirtschaftet.

Das Finke Einrichtungshaus in Elxleben/Erfurt befindet sich ebenso wie das dortige Zentrallager der Unternehmensgruppe Finke im Eigentum der Finke Thüringen GmbH & Co. KG. Das Einrichtungshaus Finke in Jena sowie der Discounter Preis Rebell in Erfurt sind jeweils Mietobjekte.

2. Begründung des Vorhabens

Das Erweiterungsvorhaben der Unternehmensgruppe Finke am Standort Jena ist im Wesentlichen aufgrund folgender Faktoren erklär- und begründbar.

- 2.1 Steigerung der Attraktivität des Oberzentrums Jena als Einkaufsstadt mit hoher Lebensqualität
- 2.2 Bindung von Kaufkraft in den Bereichen „Wohnen und Einrichten“ am Standort Jena
- 2.3 Jena als Marktgebiet ist nachhaltig attraktiv
- 2.4 Erhöhter Wettbewerbsdruck durch Porta Einrichtungshaus in Jena
- 2.5 Zukunftssicherung der Finke Thüringen GmbH & Co. KG durch Nutzung von Umsatzsteigerungs- und Kostensenkungspotentialen
- 2.6 Lage und Kaufoption der Immobilie „Lobe Center“ von der H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 9 GmbH & Co. KG

2.1 Steigerung der Attraktivität des Oberzentrums Jena als Einkaufsstadt mit hoher Lebensqualität

Die vitale Licherstadt Jena kann auf eine jahrhundertealte Historie zurückgreifen. Jena ist dabei u. a. geprägt von der international anerkannten Friedrich-Schiller-Universität, die mit Ihren fast 25.000 Universitäts- und Fachhochschul-Studierenden auch das innerstädtische Bild der Stadt wesentlich prägt.

Andererseits sind in der Stadt Jena renommierte Unternehmen wie der Weltmarktführer JENOPTIK AG, die Carl Zeiss AG bzw. Carl Zeiss Jena GmbH sowie zahlreiche „hidden champions“ aus dem universitären Umfeld bzw. dem Umfeld von JENOPTIK und Carl Zeiss angesiedelt. Die optische Industrie hatte in Jena ihren Ursprung und gilt als industrieller Leuchtturm Ostdeutschlands und prägt gegenwärtig ebenso das Stadtbild von Jena.

Die Stadt Jena hat erst im Januar 2015 die „Entwicklung der Einzelhandelszentralitätskennziffer“ als ein Handlungsfeld bzw. als eines Ihrer strategischen Leitbilder definiert. Die Stadt Jena strebt dabei in mittelfristiger Zukunft an, ihre aktuelle GfK-Zentralitätskennziffer von 110 % auf den bundesdeutschen Mittelwert 130 % anzuheben.

Dieses Ziel kann wohl nur dann erreicht werden, wenn neben der einzelhandelsspezifischen Entwicklung von Einzelhandelslagen in innerstädtischen Bereichen auch weitere Entwicklungspotentiale für großflächigen Einzelhandel an geeigneten Standorten vorhanden sind.

Mit dem gegenständlichen Erweiterungsvorhaben der Unternehmensgruppe Finke am Standort in 07747 Jena, Stadtrodaer Straße 103-105, soll ein sogenanntes Finke Center mit drei verschiedenen Vertriebslinien entstehen. Neben dem Finke Einrichtungshaus, das sich durch Markenvielfalt, Serviceleistungen und Beratungsqualität charakterisiert, soll ein innovatives Einrichtungshaus Carré, das im Grunde mit IKEA und Mömax vergleichbar ist, implementiert werden. Aus Kundensicht werden diese beiden Vertriebslinien durch den Discounter Preis Rebell abgerundet, der zu attraktiven Preisen – ebenso wie Carré - Möbel- und Einrichtungsgegenstände zum Mitnehmen anbietet.

Das vorbenannte Finke Center würde in der geplanten Form wohl einen nachhaltigen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität von Jena als Einkaufsstadt und zur Erreichung der geplanten GfK-Zentralitätskennziffer von 130 % leisten.

2.2 Bindung von Kaufkraft in den Bereichen „Wohnen und Einrichten“ am Standort Jena

Alleine aufgrund unserer eigenen Postleitzahlenanalyse an den Standorten von Finke in Elxleben/Erfurt und Preis Rebell in Erfurt wissen wir, dass in den Bereichen „Wohnen und Einrichten“ ein wohl nicht unerheblicher Abfluss an Kaufkraft vom Standort Jena derzeit stattfindet. Insbesondere aus den östlichen und südlichen, erweiterten Einzugsgebieten der Stadt Jena (Weimar, Apolda, Rudolstadt, etc.) erwirtschaften wir auskömmliche Marktanteile an unseren beiden o. g. Standorten.

Unter Umständen mögen unsere Mitbewerber wie bspw. Möbel Rieger am Standort in 99198 Mönchholzhausen, IKEA in 99094 Erfurt-Schmira oder Möbel Höffner in 99097 Erfurt-Waltersleben ähnliche Erfahrungen machen und einschlägige Kaufkraft aus Jena und dessen Einzugsgebiete binden.

Mit dem geplanten Finke Center in Jena würde sicherlich dieser Kaufkraftabfluss in Teilen abgeschwächt und die mittlerweile an andere Kommunen bereits verloren gegangenen Marktanteile sukzessive wieder in die Stadt Jena zurückgewonnen werden.

2.3 Jena als Marktgebiet ist nachhaltig attraktiv

Im Oberzentrum Jena leben aktuell ca. 106.000 Einwohner. Die Bevölkerung in Jena besticht im Städteranking 2015 der Wirtschaftswoche u. a. damit, dass der Verschuldungsgrad von Erwachsenen am niedrigsten im Vergleich aller bundesdeutschen Großstädte ist, die Anzahl der Beschäftigten über 55 Jahre am höchsten und der Anteil der Beschäftigten mit einem Hochschul- und Fachhochschulabschluss bei über 30 % - Rang 2 im Vergleich der o. g. Großstädte – liegt. Jena steigert kontinuierlich die Produktivität (Bruttoinlandsprodukt) der Erwerbstätigen und lag in 2015 hier an vierter Stelle der bundesdeutschen Großstädte.

Zusammen mit den unmittelbar bzw. mittelbar an Jena angrenzenden Landkreisen Saale-Holzland-Kreis (ca. 86.000 Einwohner), Saale-Orle-Kreis (ca. 82.000 Einwohner), Saalfeld-Rudolstadt (ca. 109.000 Einwohner) sowie Stadt und Landkreis Weimar (ca. 64.000 Einwohner sowie 82.000 Einwohner) bildet Jena ein attraktives Marktgebiet, das wohl dauerhaft hohe Nachfragepotentiale im großflächigen Möbeleinzelhandel verspricht.

2.4 Erhöhter Wettbewerbsdruck durch Porta Einrichtungshaus in Jena

Porta Möbel Jena ist seit November 2014 neu am Standort in 07751 Jena, Weimarische Straße 3A, vertreten. Auf Basis einer Investition von ca. 17 Mio. € schaffte Porta auf knapp 18.000 m² Ausstellungsfläche eine große Auswahl an Wohnideen in den Bereichen Polstermöbel, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad/Wellness, Schlafzimmer, Kinder- und Jugendzimmer, Büro/Arbeit, Flur/Diele und Kleinmöbel. In der Abteilung „Quartier“ bietet Porta darüber hinaus Möbel und Accessoires zum Mitnehmen an. Ausdrücklich weist Porta darauf hin, dass sein Einrichtungshaus in Jena auch mit seinen Wohnassequoires, Boutique-Artikeln und einer großen Markenvielfalt überzeugt.

Dieser leistungsstarke neue Marktteilnehmer hat seit der Neueröffnung natürlich zahlreiche Kunden und Gäste angelockt und somit in Teilen für eine Verschiebung der relevanten Marktanteile gesorgt. Der damit einhergehende Wettbewerbsdruck erfordert geeignete Gegenmaßnahmen aller Marktteilnehmer, um bestehende sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze erhalten bzw. ausbauen sowie die eigene Wettbewerbsfähigkeit jetzt und in der Zukunft gewährleisten zu können.

Wir sind der Auffassung, mit dem geplanten Finke Center in Jena die dementsprechend geeigneten Maßnahmen zu ergreifen.

2.5 Zukunftssicherung der Finke Thüringen GmbH & Co. KG durch Nutzung von Umsatzsteigerungs- und Kostensenkungspotentialen

Mit dem geplanten Finke Center in Jena könnte ein wesentlicher Baustein zur dauerhaften Zukunftssicherung der Finke Thüringen GmbH & Co. KG umgesetzt werden. Das neue Finke Center in Jena würde organisatorisch, verwaltend und logistisch ideal ergänzend von unserem Standort in Elxleben/Erfurt mit bewirtschaftet werden. Des Weiteren würde es die infrastrukturelle Grundlage zur regionalen Erweiterung unserer Marktgebiete insbesondere in östliche Gebiete bieten und somit Umsatzsteigerungspotentiale versprechen.

Die damit verbundenen Kostensenkungspotentiale würden sich ebenso in den Bereichen Marketing und Werbung erwirtschaften lassen. Der Bau des neuen Finke Centers stellt somit auch unter Würdigung dieser Aspekte ein absolut sinnvolles Unterfangen dar.

2.6 Lage des Standortes und Kaufoption über die Immobilie „Lobe Center“ von der H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 9 GmbH & Co. KG

Das Lobe-Center liegt im Stadtteil Lobeda direkt an der Bundesautobahn 4, Ausfahrt Jena-Zentrum. Lobeda bzw. Neulobeda sind mit über 20.000 Einwohnern der größte der 30 Ortsteile der Stadt Jena. Im direkten Umfeld des derzeitigen Finke Einrichtungshauses befinden sich zahlreiche Handels- und Gewerbebetriebe (Hornbach Baumarkt, Auto-Scholz und Reichstein & Opitz, etc.).

Das Lobe-Center ist optimal erschlossen und sehr gut über das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz erreichbar.

Der derzeitige Grundstückseigentümer, H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 9 GmbH & Co. KG, hat sich vor geraumer Zeit entschlossen, die von der Finke Thüringen GmbH & Co. KG gemietete Liegenschaft mit allen aufstehenden Gebäuden zu verkaufen. Dementsprechend wurde am 15.04.2016 ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag zwischen den o. g. Parteien geschlossen. Dieser bedingte Kaufvertrag bildet die rechtliche Grundlage für die Planungen zur Errichtung eines Finke Centers am Standort Jena Lobeda.

3. Projektträger und Betreiber

Die Projektträgerschaft ist aus unserer Sicht derzeit noch nicht abschließend geklärt.

Wir wollen ganz bewusst diese Frage zu einem späteren Zeitpunkt beantworten. Es erscheint uns nämlich zielführender, zunächst einmal die Durchführung und die Ergebnisse des Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachtens abzuwarten.

Als Investor, der langfristig denkt, müssen wir nämlich die dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit des künftigen Finke-Centers in Jena ab dessen Neueröffnung gewährleisten können. Die dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit wiederum ist auch von der zulässigen, standortverträglichen Sortimentsstruktur abhängig.

Konkret geht es hier um die Frage, ob neben den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (WZ-Code 47.59.1, Möbel, Küchen, etc.; WZ 47.78.9, Gartenmöbel etc.; WZ 47.5, Matratzen; WZ 47.53 und WZ 47.52.3, Teppiche, Bodenbeläge, etc.; WZ 47.52.1, Badeinrichtungen und –ausstattung, etc.; WZ 47.78.9, Kinderwaren, Kindersitze; WZ 47.59.9, Lampen, Leuchten und Zubehör, etc.) auch ausreichend groß dimensionierte Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente, wie bspw. Baby- und Kinderartikel – außer Kinderwagen und Kindersitze (WZ 47.71), Wohnaccessoires, Heimtextilien, Bettwaren – ohne

Matratzen und Bettroste, Gardinen und Zubehör (WZ 47.51, 47.59, 47.53.0) sowie Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten/ Kunst (WZ 47.59.2, 47.59.9, 47.79, 47.78.3) im neuen Finke-Center zulässig sind?

Vor dem Hintergrund des Einwicklungskonzeptes Einzelhandel Jena 2025 vom Juni 2015 erscheint die vorbenannte Fragestellung zunächst einmal kritisch. Demzufolge werden wir nach Vorliegen der Erhebungsergebnisse des Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachtens entscheiden müssen, welche Gesellschaft bzw. welche Gesellschaften der Unternehmensgruppe Finke die Projektträgerschaft(en) übernimmt bzw. übernehmen.

Aktuell kommen als Projektträger bzw. als Betreiber des künftigen Finke-Centers mehrere Unternehmen der Unternehmensgruppe Finke in Frage. Im Einzelnen könnten die Finke Thüringen GmbH & Co. KG, die PREIS REBELL – Ihr Wohnkaufhaus GmbH & Co. KG oder eine weitere, für die Vertriebslinie Carré noch zu gründende, neue Betreibergesellschaft die Projektträgerschaft jeweils einzelnen oder zusammen übernehmen.

4. Sortimentsstruktur im aktuellen Bestand bei Finke in Jena

An dieser Stelle nehme ich Bezug auf die derzeitigen Verkaufsflächen, die von der Finke Thüringen GmbH & Co. KG am Standort Jena betrieben werden und verweise zunächst auf Tabelle 1. Hier wird ausgewiesen, in welchem Bauteil (Bauteil 1 Finke Einrichtungshaus, Bauteil 2 – ehemaliger Baumarkt), welche Abteilungen bzw. Warengruppen in welcher Größe (absolut und relativ) derzeit bewirtschaftet werden.

Lage	Bezeichnungen	Größe in m ²	Relative Größe
EG, Bauteil 1, Finke	Bettware	93 m ²	0,55 %
EG, Bauteil 1, Finke	Bilder	165 m ²	0,97 %
EG, Bauteil 1, Finke	Boutique	622 m ²	3,67 %
EG, Bauteil 1, Finke	Gardinen	63 m ²	0,37 %
EG, Bauteil 1, Finke	Heimtextilien	400 m ²	2,36 %
EG, Bauteil 1, Finke	Leuchten	532 m ²	3,14 %
EG, Bauteil 1, Finke	Wohnmöbel	1.843 m ²	10,88 %
Summe EG, Bauteil 1, Finke		3.718 m ²	
1 OG, Bauteil 1, Finke	Wohnmöbel	4.098 m ²	24,19 %
2 OG, Bauteil 1, Finke	Babyzimmer	96 m ²	0,57 %
2 OG Bauteil 1, Finke	Jugendzimmer	347 m ²	2,05 %
2 OG Bauteil 1, Finke	Schlafzimmer	1.873 m ²	11,06 %
2 OG Bauteil 1, Finke	Speisezimmer	920 m ²	5,43 %
2 OG Bauteil 1, Finke	Matratzen, Bettroste	156 m ²	1,00 %
Summe 1./2.OG, Bauteil 1, Finke		7.490 m ²	
EG, Bauteil 2	Aktionsfläche	67 m ²	0,25 %
EG, Bauteil 2	Boutique	42 m ²	0,25 %
EG, Bauteil 2	Badezimmer, Bad- asseccoires	255 m ²	1,51 %
EG, Bauteil 2	Büromöbel	134 m ²	0,79 %
EG, Bauteil 2	Garderoben/Spiegel	292 m ²	1,72 %
EG, Bauteil 2	Kleinmöbel	498 m ²	2,94 %
EG, Bauteil 2	Küchen	1.130 m ²	6,67 %
EG, Bauteil 2	Wohnmöbel, Megaln	3.315 m ²	19,57 %
Summe EG, Bauteil 2		5.733 m ²	
Verkaufsflächen insgesamt		16.941 m ²	100,00 %

Tabelle 1: Aktuelle Verkaufsflächenverhältnisse am Standort Finke in Jena

Die folgende Tabelle 2 zeigt im Überblick die Verteilung zwischen innenstadtrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten am Standort Finke in Jena.

Sortimentsstruktur	Bezeichnungen	Größe in m ²	Relative Größe
Innenstadtrelevante Sortimente	Bettwaren Bilder Boutique Gardinen Heimtextilien	1.385 m ²	8,18 %
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Leuchten Wohnmöbel Badezimmer, Badassecoires Büromöbel Garderoben/Spiegel Kleinformel Küchen Wohnmöbel, Megaln Babyzimmer Jugendzimmer Schlafzimmer Speisezimmer Matratzen, Bettroste	15.489 m ²	91,43 %
Aktionsfläche	Aktionsfläche	67 m ²	0,40 %
Verkaufsflächen insgesamt	Aktionsfläche	16.941 m ²	100,00 %

Tabelle 2: Aktuelle Verkaufsfläche am Standort Finke in Jena aufgeteilt nach innenstadtrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Verkaufsflächen

Vor dem Hintergrund der in den Tabellen 1 und 2 im Detail ausgewiesenen Sortimentsstrukturen gehe ich davon aus, dass diese Verkaufsflächen im Sinne des „Bestandsschutzes“ planungsrechtlich jetzt und künftig gesichert bleiben. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass im Zuge der geplanten Entwicklung des Finke Centers standortverträglich nur die Verkaufsflächendifferenzen zwischen den künftig geplanten und den aktuell bei Finke in Jena bereits vorhandenen innenstadtrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten einer gutachterlichen Untersuchung unterzogen werden.

5. Sortimentsstruktur des neu geplanten Finke Centers in Jena - aufgliedert nach Vertriebslinien und Mieter Media Markt

Im geplanten Finke-Center sollen künftig drei verschiedene Vertriebslinien tätig sein. Es handelt sich dabei um ein Finke Einrichtungshaus, ein Einrichtungshaus Carré sowie einen Discounter Preis Rebell.

Die Verkaufsflächen im künftigen Finke Center werden in der folgenden Tabelle 3 aufgeteilt nach Vertriebslinien und Abteilungen/Warengruppen dargestellt.

Sortimente	Finke	Carré	Preis Rebell	Planvorhaben gesamt
Möbel, Küchen, Büromöbel, Garten- möbel, Jugendzimmer	22.790 m ²	3.130 m ²	3.140 m ²	29.060 m ²
Matratzen und Bettroste	600 m ²	80 m ²	82 m ²	762 m ²
Teppiche, Bodenbeläge	800 m ²	107 m ²	107 m ²	1.014 m ²
Badeinrichtungen und -ausstattungen	500 m ²	84 m ²	80 m ²	664 m ²
Kinderwagen, Kindersitze	400 m ²	50 m ²	50 m ²	500 m ²
Lampen, Leuchten und Zubehör	800 m ²	107 m ²	107 m ²	1.014 m ²
Nicht-Zentrenrelevante Sortimente	25.890 m ²	3.558 m ²	3.566 m ²	33.014 m ²
Wohnasseccoirs, Heimtextilien, Bett- waren (ohne Matratzen, Bettroste) Gardinen und Zubehör	1.100 m ²	125 m ²	125 m ²	1.350 m ²
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Kunst, Bilder und Bilderrahmen, elektrische Haus- haltsgeräte	1.610 m ²	230 m ²	235 m ²	2.075 m ²
Aktionsfläche	300 m ²	40 m ²	40 m ²	380 m ²
Baby- und Kinderabteilung ¹	1.200 m ²			1.200 m ²
Innenstadtrelevante Sortimente	4.210 m ²	395 m ²	400 m ²	5.005 m ²
Sortimente gesamt	30.100 m ²	3.953 m ²	3.966 m ²	38.019 m ²
Media Markt, Verkaufsfläche				2.716 m²
Verkaufsflächen Finke Center inklusive Media Markt				40.734 m ²

Tabelle 3: Geplante Verkaufsflächen im künftigen Finke Center in Jena inklusive der aktuellen Verkaufsflächen von Media Markt

¹ Die Unternehmensgruppe Finke betreibt schon in verschiedenen Einrichtungshäusern Baby- und Kinderabteilungen, die mit einschlägigen Fachmärkten wie Baby One oder Baby Walz vergleichbar sind. Bereits in der Vergangenheit wurde am Standort in Jena ein entsprechendes Konzept bewirtschaftet. Dieser Ansatz soll nun im geplanten Finke Center wieder aufgegriffen werden.

6. Größenordnungen des Erweiterungsvorhabens

6.1. Grundstücksflächen

Die dem Erweiterungsvorhaben zu Grunde liegenden Grundstücksflächen sind eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Jena. Es handelt sich im Detail um folgende Grundstücke:

- Grundbuch von Lobeda, Gemarkung Lobeda, Blatt 696, Flur 3, Flurstücke 159/1, 159/7, 163/4, zur Größe laut Grundbuch von insgesamt 31.212 m²
- Grundbuch von Drackendorf, Gemarkung Drackendorf, Blatt 196, Flur 2, Flurstücke 362/1, 362/4, zur Größe laut Grundbuch von insgesamt 14.280 m²

6.2. Geschossflächen

An dieser Stelle verweise ich auf die Anlage 7.2 Geschosspläne/Geschossflächen. Aus dieser Anlage geht nach heutigem Planungsstand hervor, dass die Geschossflächen im vorgesehenen Finke Center insgesamt ca. 61.700 m² umfassen werden. Bauteil 1 (Neubau Finke Einrichtungshaus) soll dabei ca. 43.500 m² Geschossflächen besitzen. Das Bauteil 2 (bestehender Altbau mit Media Markt) besteht aus ca. 18.200 m² Geschossflächen.

6.3. Verkaufsflächen des Erweiterungsvorhabens unter Würdigung der aktuellen Verkaufsflächen von Finke und Media Markt

Wie bereits dargelegt, gehe ich davon aus, dass die aktuell von Finke bereits betriebenen und genehmigten Verkaufsflächen, vgl. Tabelle 2, S.11, auch bestandskräftig planungsrechtlich gesichert sind. Ebenso nehme ich an, dass auch diejenigen Verkaufsflächen, die aktuell von Media Markt betrieben werden, auch künftig Bestandskraft haben werden. Nach unserem Kenntnisstand umfassen die Verkaufsflächen von Media Markt derzeit ca. 2.716 m², vgl. Tabelle 3, S. 13, und Anlage 7.2, S. 22.

Ausgehend von diesen Annahmen stellen sich die im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung hinsichtlich Auswirkungen und Verträglichkeit der zu untersuchenden Verkaufsflächen wie folgt in der Tabelle 4 dar.

Sortimente	Planvorhaben gesamt	Aktuelle Verkaufsflächen bei Finke Jena	Verkaufsflächen, die gutachterlich zu untersuchen sind
Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Jugendzimmer	29.060 m ²	14.402 m ²	14.658 m ²
Matratzen und Bettroste	762 m ²	300 m ²	462 m ²
Teppiche, Bodenbeläge	1.014 m ²		1.014 m ²
Badeinrichtungen und -ausstattungen	664 m ²	255 m ²	409 m ²
Kinderwagen, Kindersitze	500 m ²		500 m ²
Lampen, Leuchten und Zubehör	1.014 m ²	532 m ²	482 m ²
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	33.014 m ²	15.489 m ²	17.525 m ²
Wohnassequoires, Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen, Bettroste) Gardinen und Zubehör	1.350 m ²	556 m ²	794 m ²
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Kunst, Bilder und Bilderrahmen, elektrische Haushaltsgeräte	2.075 m ²	829 m ²	1.246 m ²
Baby- und Kinderabteilung	1.200 m ²		1.200 m ²
Innenstadtrelevante Sortimente	4.625 m ²	1.385 m ²	3.240 m ²
Aktionsfläche	380 m ²	67 m ²	313 m ²
Sortimente gesamt	38.019 m ²	16.941 m ²	21.077 m ²
Media Markt, Verkaufsfläche	2.716 m ²	2.716 m ²	0 m ²
Verkaufsflächen Finke Center inklusive Media Markt	40.734 m ²	19.657 m ²	21.077 m ²

Tabelle 4: Im Rahmen eines Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchende Verkaufsflächen unter Würdigung der bestandsgeschützten, aktuell betriebenen Verkaufsflächen

6.4. Einzugsgebiet

Zum vorhabenbezogenen Einzugsgebiet können wir an dieser Stelle noch keine abschließenden Angaben treffen. Auf Basis unserer Erfahrungen an anderer Stelle mit vergleichbaren Konzepten und großflächigen Einrichtungshäusern wissen wir jedoch, dass

- Kunden, die sich für Möbel und Küchen interessieren, bereit sind, eine Fahrzeit von ca. 60 Minuten zu akzeptieren, um Möbelhändler ihrer Wahl aufzusuchen.
- je verkehrsgünstiger der relevante Standort eines Einrichtungshauses gelegen ist, desto größer erstreckt sich dessen regionales Einzugsgebiet. Mit unserem Finke Center in Hamm-Rhynern, BAB 2, Ausfahrt Hamm-Rhynern, das wir im September 2015 neu eröffneten, ziehen wir jedenfalls Kunden an, die in mehr 100 Kilometer Entfernung zum Standort wohnen.
- aufgrund der sehr guten Lage des gegenständlichen Standorts in Jena Lobeda gehen wir mindestens von einem relevanten Einzugsgebiet im Radius von 100 Kilometern aus.

6.5. Anzahl der Beschäftigten

Nach heutigem Kenntnisstand werden im geplanten Finke Center in Jena wohl ca. 200 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte auf Vollzeitbasis tätig sein.

6.6. Erschließungssituation

Der Projektstandort in Jena Lobeda ist heute bereits vollumfänglich medial und verkehrlich erschlossen. Hinsichtlich der künftigen verkehrlichen Abwicklung am Projektstandort verweise ich auf die einschlägigen Planunterlagen gem. Ziffer 7, S. 18 ff.

6.7. Anzahl der Stellplätze

Nach heutigem Planungsstand sollen insgesamt ca. 890 Parkplätze geschaffen werden. Diese Parkplätze sind einerseits auf den vorhandenen Außenanlagen, ca. 210 Stück, und andererseits in einem mehrgeschossigen Parkhaus, ca. 680 Stück, vorgesehen.

6.8. Grundbesitzverhältnisse

Eigentümer der projektspezifischen Grundstücke ist derzeit H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 9 GmbH & Co. KG, München. Zwischen diesem Grundstückseigentümer und der Finke Thüringen GmbH & Co. KG, Elxleben/Erfurt wurde – wie bereits in Ziffer 2.6, S. 8, ausgeführt – ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag am 15.04.2016 geschlossen.

Hinsichtlich der einzelnen Grundstücksflächen verweise ich auf Ziffer 6.1, S. 14.

6.9. Umsatzerwartungen

Die Basis unserer Umsatzerwartungen bilden keine statistischen Größenordnungen, sondern konkrete Fakten aus unserer Unternehmensgruppe. Ausgangspunkt ist dabei die Umsatzleistung pro m²-Verkaufsfläche.

Bei den hier ausgewiesenen Umsatzerwartungen handelt es sich um Bruttowerte – also inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Vertriebslinien	Verkaufsflächen (VKF)	Umsatz pro m ² VKF	Summen
Finke Einrichtungshaus	30.100 m ²	800,- €/m ²	24.080.000 €
Carré Einrichtungshaus	3.953 m ²	700,- €/m ²	2.767.100 €
Preis Rebell Discounter	3.966 m ²	550,- €/m ²	2.181.300 €
Summen	38.019 m ²	ca. 760,- €/m ²	29.028.400 €

Unter Würdigung der am Standort Jena Lobeda bereits erwirtschafteten jährlichen Bruttoumsätze von im Durchschnitt der letzten fünf Kalenderjahr ca. 12.600.000,- € p. a. ist somit von einem Mehrumsatz, den das geplante Finke Center erwirtschaften wird, von ca. 16.428.400,- € (29.028.400 € abzüglich 12.600.000 €) auszugehen.

Aus meiner Sicht muss im Rahmen des durchzuführenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachtens nur der projektrelevante Mehrumsatz in Höhe von 16.428.400,- € untersucht werden, um etwaig schädliche Auswirkungen des geplanten Finke Centers auf Innenstadtlagen von Jena und der Umlandgemeinden beurteilen zu können. Der durchschnittlich getätigte Umsatz im bestehenden Einrichtungshaus Finke von ca. 12.600.000 € p. a. wurde nämlich bereits in den letzten Jahren am Projektstandort erwirtschaftet und kann

daher potentiell keine schädlichen Auswirkungen auf den Handelsbesatz in der Innenstadt von Jena und deren Umlandgemeinden mehr entfalten.

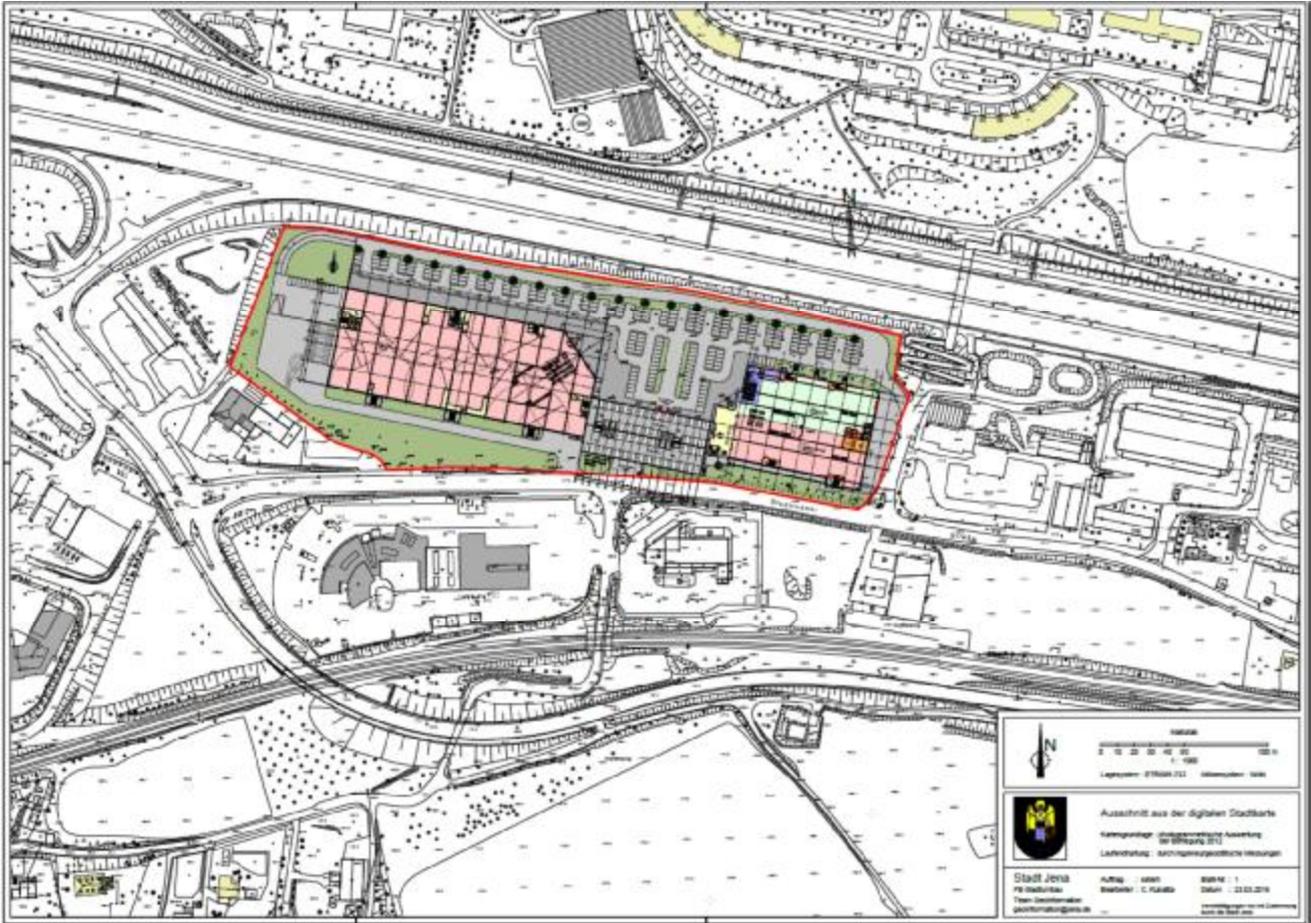
6.10. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch das geplante Finke Center wird es zwar zu einer Erhöhung des durchschnittlichen Verkehrsaufkommens kommen, jedoch ist aus meiner Sicht nicht davon auszugehen, dass darüber hinaus weiteren Umwelteinflüsse im Zuge der Planungsprozesse zu berücksichtigen sind. Ggfs. können die verkehrlichen Aspekte im Rahmen eines etwaigen Verkehrsgutachtens noch konkretisiert dargestellt werden.

Im Zuge der Realisierung des geplanten Finke Centers würde es zu einer Neuprojektierung der technischen Gebäudeeinrichtungen kommen. Es ist davon auszugehen, dass die energetisch veralteten, derzeitigen technischen Anlagen durch Anlagen ersetzt werden, die den dann aktuellen Stand der energieeffizienten Technik entsprechen. Des Weiteren wird sich alleine durch die neu geplanten Fassaden die Energieeffizienz der Gebäulichkeiten nochmals deutlich verbessern und somit positive Auswirkungen auf die Umwelt generieren.

7. Anlagen²

7.1. Lageplan/Geschosspläne/Geschossflächen/Ansichten/Schnitte



Lageplan

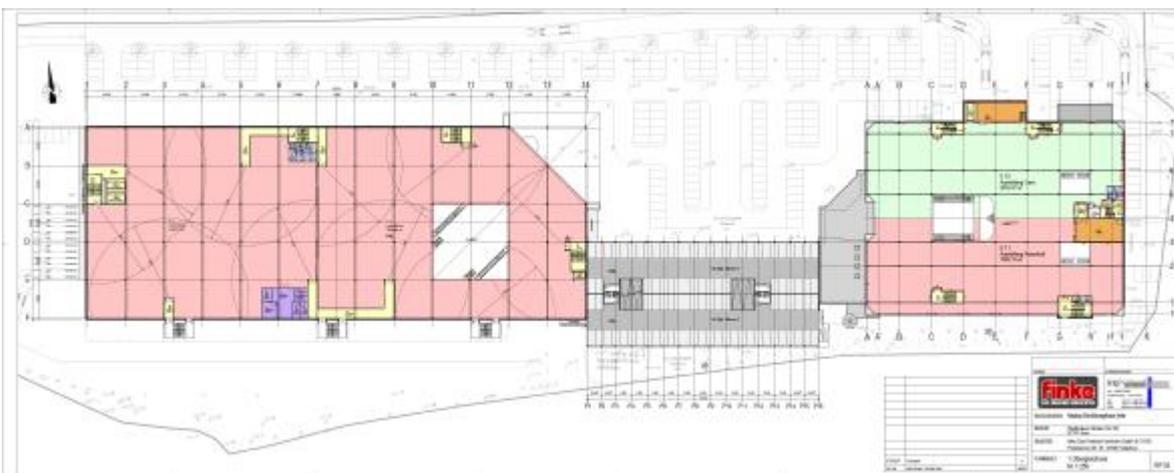
² Sämtliche Anlagen werden jeweils als pdf-Dateien diesem Schreiben zur besseren Lesbarkeit beigelegt.



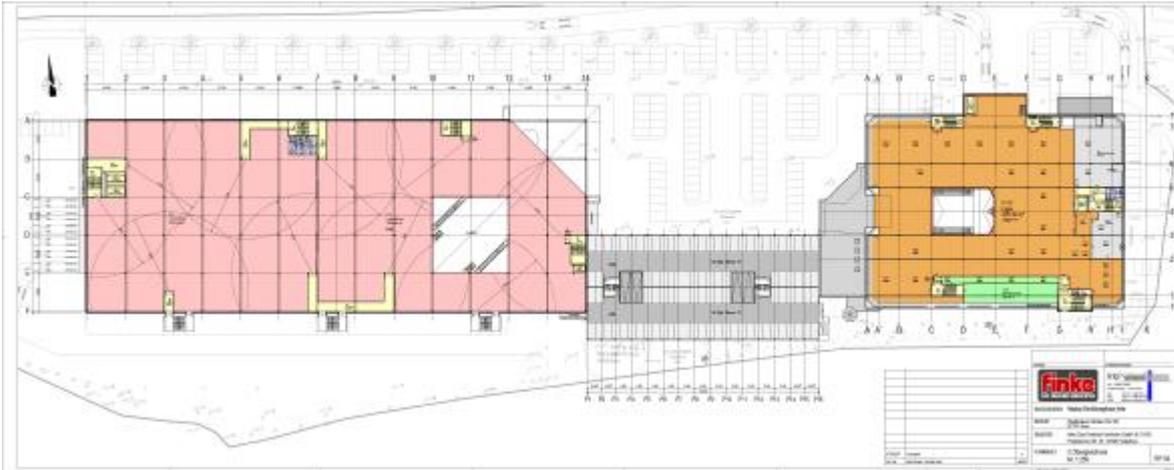
Untergeschoss



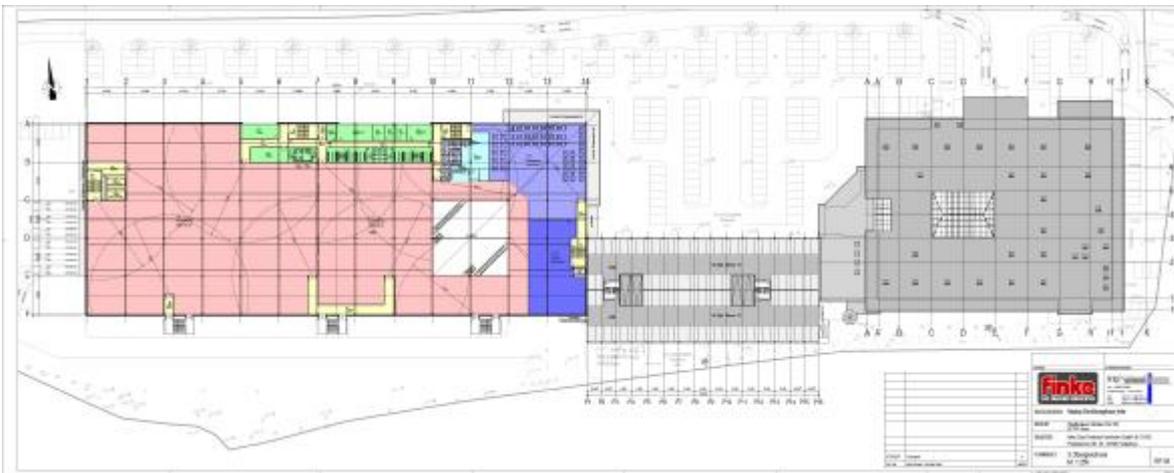
Erdgeschoss



1 Obergeschoss



2 Obergeschoss



3 Obergeschoss



Ansichten/Schnitte

7.3. Baukennzahlen

Geschoss	Ausstellungsflächen m²	Lagerflächen m²	Verkehrsflächen m²	Sonstige Flächen m²	Summe
EH					
Untergeschoss		7.577,35	280,82	1.123,38	8.981,55
Erdgeschoss	8.389,88		547,93	38,34	8.976,15
1.Obergeschoss	7.737,15		531,26	165,79	8.434,20
2.Obergeschoss	7.873,79		531,26	38,23	8.443,28
3.Obergeschoss	6.097,39		512,28	2.053,00	8.662,67
Summe	30.098,21	7.577,35	2.403,55	3.418,74	43.497,85

BT2					
Untergeschoss MediaMarkt	2.716,53	831,58	367,12	1.113,38	5.028,61
Erdgeschoss Carré	1.936,02				
Erdgeschoss Preisrebell	1.985,29	109,21	544,90	406,90	4.982,32
1.Obergeschoss Carré	2.016,97				
1.Obergeschoss Preisrebell	1.982,10	194,57	245,26	35,58	4.474,48
2.Obergeschoss		3.291,82	284,20	754,15	4.330,17
Summe	10.636,91	4.427,18	1.441,48	2.310,01	18.815,58

Parkplätze	Anzahl
Außenanlagen	218
Bestand BT2	31
P0	45
P1	35
P2	48
P3	39
P4	46
P5	44
P6	48
P7	48
P8	48
P9	48
P10	48
P11	48
P12	48
P13	48
Summe	890

Paderborn, 10.04.2017



Dr. Rudolf Christa